FRC 4. 29267 29267

CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES CINQ-CENTS.

Case FRC 13027

OPINION

DE SAINT-MARTIN (de l'Ardèche),

SUR le projet relatif aux baux à culture perpétuelle.

Séance du 12 Nivôse, an 5.

REPRÉSENTANS,

VOUS voulez corriger les erreurs que la précipitation ou la force des circonstances ont fait commettre aux trois assemblées qui vous ont précédés. Vous voulez que l'édifice de notre législation, basé sur les éternels principes de la

morale & de la justice, forme un ensemble bien lié, bien assorti dans toutes ses parties; vous voulez que sa structure soit simple & majestueuse; vous voulez en bannir ces discordances, ces contrariétés qui actuellement la déparent.

Eh bien! citoyens collègues, vous n'atteindriez pas ce but, vous iriez dans un sens contraire à vos vues, si vous adoptiez le projet de résolution qui vous est présenté par Desmolin.

Je n'examinerai pas, dans ce moment, le fond de la question qui vous est soumise. Je dirai seulement qu'on vous propose deux choses contradictoires: d'exempter de la loi du rachat les baux à culture perpétuelle, & de maintenir l'article II de la loi du 18 décembre 1790, qui déclare sujettes au rachat les rentes ou redevances foncières établies par les contrats connus, en certains pays, sous le titre de *locaterie perpétuelle*.

Ces deux espèces de contrats à *culture perpétuelle* & à *locaterie perpétuelle* ont une analogie parfaite. Si le premier n'emporte pas aliénation de la propriété, l'autre ne la transfère pas non plus; si par cette raison la loi du rachat ne doit pas s'appliquer à celui-là, elle ne doit pas non plus frapper celui-ci.

Je dis que les baux à culture perpétuelle & à locaterie perpétuelle sont des contrats de même nature, qui, dans leurs clauses accidentelles, peuvent bien présenter quelques différences, mais qui sont parfaitement semblables dans leurs clauses essentielles.

En effet, par le contrat qualifié de *culture perpétuelle*, le propriétaire transfère à perpétuité la jouissance de son fonds, à la charge par le preneur de l'améliorer, & de livrer annuellement au bailleur une certaine quotité de fruits.

Par la *locaterie perpétuelle*, le bailleur se dépouille de même pour toujours de la jouissance de sa propriété, à la charge par le preneur de l'améliorer, & de lui payer une rédevance annuelle, tantôt fixe & déterminée en denrées ou en argent, tantôt réglée à une certaine quotité de fruits.

Voilà la clause essentielle qui caractérise l'un & l'autre contrat. Tous deux sont une *location à perpétuité* ; ce qui les distingue essentiellement du bail *à domaine congéable*, qui n'est qu'une location à temps (ordinairement pour neuf années), avec vente des édifices & superfices. Le mot de *locaterie*, comme celui de *culture*, semble exclure toute idée de translation de la propriété, & les actes de la première espèce, comme ceux de la seconde, présentent une infinité de clauses qui manifestent, de la part du bailleur, l'intention de ne céder qu'une simple jouissance.

Le rapporteur a mis sous vos yeux les clauses qu'on trouve le plus fréquemment dans les baux à *culture perpétuelle* : voici celles stipulées dans tous les baux à *loyer perpétuel*. Obligation imposée au preneur d'améliorer l'héritage, — défense expresse de le dégrader, — interdiction de toute division, — faculté au bailleur d'expulser, sans forme de procès, le locataire, s'il est en demeure de payer la rente pendant deux ou trois années, ou s'il commet des dégradations.

La jurisprudence du ci-devant parlement de Toulouse, dans le ressort duquel ces contrats étoient particulièrement connus, avoit rigoureusement maintenu ces stipulations.

Ajoutez à cela que le contrat ne donnoit point ouverture aux lods ni aux retraits.

Ajoutez encore que, soit que par l'acte le bailleur dût continuer à payer les charges réelles du fonds, comme taille & autres impositions, soit que le preneur fût tenu de les acquitter, c'étoit toujours contre le locataire que le fisc dirigeoit son action.

Vous voyez, citoyens représentans, que ces différentes clauses sont toutes concordantes à l'idée que présente le mot de *locaterie*.

On les fit valoir avec force dans l'Assemblée constituante, lors de la discussion solemnelle qui précéda le décret du 18 décembre 1790 ; mais notre collégue *Tronchet*, chargé du

apport, les combattit avec succès, par cette raison entre autres, qu'un droit perpétuel de jouissance étoit incompatible avec l'idée d'un simple bail à loyer ; qu'un usufruit *perpétuel* étoit une idée sauvage, peu conciliable avec les idées communes.

Il ajouta que le fonds locaté étant hypothéqué aux dettes du preneur, & non à celles contractées postérieurement par le locateur, cette circonstance suffiroit seule pour prouver que ce contrat emportoit une véritable aliénation de la propriété.

Desmolin vous a dit que c'est ce dernier moyen qui fit triompher l'avis du comité dont Tronchet étoit l'organe. J'étois membre de l'Assemblée constituante, & je suis loin de croire que la circonstance de l'hypothèque ait déterminé l'assemblée : je crois, au contraire, & par mon propre sentiment & d'après celui des membres qui m'entouroient, que ce qui frappa le plus la majorité, fut qu'on ne pouvoit pas concevoir un droit de propriété séparé à perpétuité d'un droit de jouir.

Au reste, j'ignore si, dans les baux à culture perpétuelle, le fonds reste affecté aux dettes à venir du bailleur. Le rapporteur ne s'est point expliqué là-dessus ; mais, quoiqu'il en soit, je suis fondé à soutenir que ces deux espèces de baux ont trop d'analogie, trop de ressemblance entre eux pour pouvoir y appliquer des règles différentes : quelques nuances ne changent pas la nature des contrats ; & si pour chaque variété dans les clauses accessoires qu'il est libre aux contractans de diversifier à l'infini, vous établissiez des principes différens, notre code civil seroit un vrai chaos. Si aujourd'hui vous rapportiez le décret du 2 prairial an 2 ; si vous déclariez non soumises au rachat les rentes établies par des baux à culture perpétuelle, vous contracteriez l'engagement de rapporter l'article II de celui du 18 décembre 1790, qui déclare rachetables les rentes à locaterie perpétuelle ; vous ne sauriez vous en dispenser sans inconséquence.

La question mérite bien d'être sérieusement examinée &

approfondie. Faites attention, citoyens collègues, que ce ne fut qu'après une ample & lumineuse discussion que l'Assemblée constituante se détermina à prononcer le rachat des rentes à locaterie perpétuelle. Le législateur ne peut pas, dit-on, dénaturer les contrats : cela est vrai dans l'ordre ordinaire des choses, mais faux lorsque le législateur est appelé à renverser un régime pour lui en substituer un tout opposé ; il est impossible que cela se fasse sans dénaturer, anéantir même d'anciennes conventions. Il est dans les principes de votre nouvelle législation de ne point souffrir de rentes perpétuelles : dès-lors il faut bien de nécessité dénaturer les contrats qui constituent ces rentes. Le projet de résolution qui vous est présenté est-il exempt du défaut que le rapporteur reproche à la loi du 2 prairial? Non : il autorise, soit le bailleur, soit le preneur, de provoquer à volonté la résiliation des baux ? N'est-ce pas-là les dénaturer ? N'étoit-il pas dans la nature de ces baux de durer perpétuellement, à moins d'une volonté contraire & réciproque de la part des contractans, ou de ceux qui les représentent ?

Le dénaturement est donc ici inévitable ; il faut nécessairement froisser quelques intérêts : le législateur n'a que le choix entre deux partis qui tous deux présentent des inconvéniens. L'un est plus favorable au bailleur qu'au preneur ; l'autre plus favorable au preneur qu'au bailleur : c'est ce dernier qu'ont préféré l'Assemblée constituante & la Convention. C'est l'autre qu'on vous propose d'adopter, lorsque les choses ne sont plus entières, lorsque les lois contraires ont eu leur exécution.

J'incline, je l'avoue, au maintien des lois qui ont autorisé le rachat ; & je dois d'autant moins me méfier de mon sentiment, que, possesseur de rentes de cette espèce, il seroit de mon intérêt de les voir déclarer non-rachetables. Mais, encore une fois, je ne prétends pas vous déterminer à rejetter, dès-à-présent, l'avis de votre commission. Mes réflexions ont uniquement pour objet de vous prouver qu'il implique contradiction de rapporter la loi du 2 prairial de l'an 2, & de maintenir l'article II de celle du 18 décembre 1790 ; que le bail à culture perpétuelle étant

essentiellement semblable au bail à locaterie perpétuelle, puisque l'un & l'autre sont translatifs d'un usufruit perpétuel, on a dû leur appliquer la même régle ; & qu'ainsi, il faut ou laisser ces deux contrats sous la loi du rachat, ou les en tirer tous deux.

Je demande, en conséquence, que vous chargiez la commission d'examiner la question tant par rapport au contrat de locaterie perpétuelle, que par rapport à celui de culture perpétuelle, & que jusqu'à ce quelle ait mis sous vos yeux le résultat de ce nouvel examen, le projet de résolution qui vous est soumis soit ajourné.

DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Nivôse, an 5.